

## Geschäftslokal / Büro



direkt an der B25

**Objektnummer: 2789\_883**

**Eine Immobilie von RE/MAX Immo-Service in Wieselburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3292 Gaming                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 100,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 100,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 2                               |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 10                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,91                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 672,00 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 360,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 430,00 €                        |

## Ihr Ansprechpartner



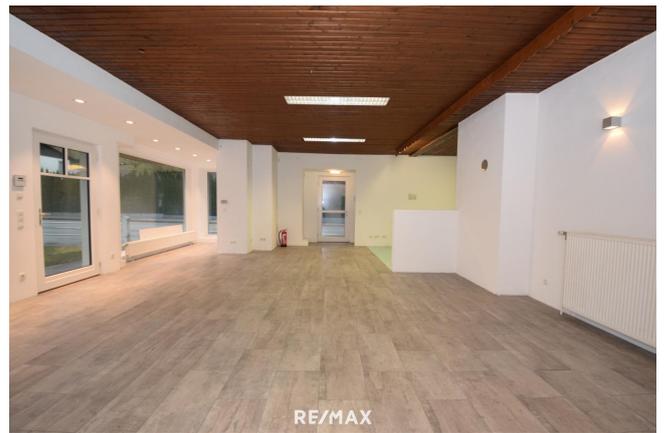
### **Bernadette Zehetner**

RE/MAX Immo-Service in Wieselburg  
Hauptplatz 18  
3250 Wieselburg

H +43 664 96 41 525

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

- \* geeignet als Geschäftslokal als auch zu Büro Zwecken
- \* sanierte Liegenschaft
- \* in guter Lage am Ortsbeginn von Gaming
- \* direkt an der stark frequentierten B25
- \* ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* Lagerraum mit ca. 15 m<sup>2</sup>
- \* 2 getrennte Eingänge
- \* optional in Wohn- und Geschäftsfläche teilbar
- \* bis zu 10 Parkplätze verfügbar
- \* Beheizung über Öl- Zentralheizung
- \* Kaminanschluss vorhanden
- \* getrennte Strom- und Heizkreise
- \* Strom separat nach Verbrauch
- \* Liegenschaft mittels Alarmanlage gesichert
- \* E- Anschlüsse für Außenwerbung vorhanden
- \* ab sofort beziehbar – unbefristeter Mietvertrag
- \* Vermietung vorzugsweise an vorsteuerabzugsberechtigte Personen bzw. Unternehmen
- \* HWB: 169,5 fGEE: 1,91

monatliche Kosten:

Nettomiete: € 360,00

Betriebskosten à conto: € 70,00

Heizkosten à conto: € 130,00

Umsatzsteuer: € 112,00

---

Gesamtmiete: € 672,00

Kaution: € 2.000,00

Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](http://remax.at)!

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

Tel. 07416 / 52 939 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |     |               |
|----------------|---|-----|---------------|
| Miete          | € | 360 | zzgl 20% USt. |
| Betriebskosten | € | 70  | zzgl 20% USt. |
| Heizkosten     | € | 130 | zzgl 20% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 112 |               |
| -----          |   |     |               |
| Gesamtbetrag   | € | 672 |               |
| -----          |   |     |               |

Heizwärmebedarf: 169.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Gesamtene1.91  
rgieeffizienz: